Doscientos diecisiete
217

Gabalmeg
Avalúos y Peritajes Agrícolas

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAFFEMIL

BUYCOSTA S.A.

HACIENDA SAN ANTONIO - PARROQUIA ISLA DE BEJUCAL

CANTON BABA - PROVINCIA DE LOS RIOS

COACTIVADO

BUYCOSTA S.A.

RUC: 0992741511001

TELEFONO: 0908719156

DIRECCION: LORENZO DE GARAYCOA 3112 Y LETAMENDI - PARROQUIA: AYACUCHO - CANTON: GUAYAQUIL - PROVINCIA: GUAYAS

SOLICITADO: CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL BP

Gabalmeg

Avaluos y Peritajes Agrícolas

INFORME DE INSPECCION Y VALORACION

TERRENO DE 30,00 HA - CULTIVO DE MANGO, SECTOR JUNQUILLO - PARROQUIA ISLA DE BEJUCAL

La CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P., mantiene un proceso coactivo N° 2021-0120-02 en contra de la .Compañia BUYCOSTA S.A., representada legalmente por la Sra BELLA JANNET TROYA LEON, deudora principal; la misma que es propietaria de bien inmueble, con un area de 30,00 Ha; por lo consiguiente, solicita al **ING. ALMEIDA GUERRERO GABRIEL ENRIQUE**. Perito Avaluador calificado por la Superintendencia de Bancos y Seguros, Reg PA- 2003-370, para que que realice la valorizacion de dicho inmueble. La inspeccion se llevo acabo el dia MARTES **17 DE JULIO DEL 2024** siendo las **10:30 AM**; se procede a la inspeccion acompañado por el Sr.**CALIXTO MORANTEVALENCIA,** en calidad de Depositario de la Corporacion Financuera Nacional B.P.

Doscientos dieciocho
218.

Gabalmeg

1. ESPECIFICACIONES GENERALES

a. Cliente y Propietario:

BUYCOSTA S.A.

RUC 0992741511001

LORENZO DE GARAYCOA 3112 Y LETAMENDI

PARROQUIA: AYACUCHO - CANTON: GUAYAQUIL - PROVINCIA: GUAYAS

0908-719156

REPRESENTANTE LEGAL:

NOMBRE: Sra Bella Jannet Troya Leon

CEDULA: 1203184492

CELL: 0908-719156

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHIRIBOGA ABRIL

b. Perito:

ALMEIDA GUERRERO GABRIEL ENRIQUE

Ingeniero Agrónomo

Superintendencia de Bancos

SB-IRG-2019 - 1268

PA – 2003 - 370

Área autorizada: Bienes Muebles e Inmuebles.
Bienes Inmuebles.
Productos Agrícolas.
Maquinarias y Equipos de Aplicación Agrícola.

c. Fechas:

SOLICITUD:	GUAYAQUIL,12 - JUNIO - 2024.
INSPECCIÓN:	GUAYAQUIL,17 - JULIO - 2024.
ENTREGA:	GUAYAQUIL,19- JULIO - 2024.

d. Finalidad del avaluó: Avaluo

e. Propósito Informe Valoración: Determinar el costo del Bien

f. Tipo del Bien: Rural

g. Ubicación del bien inmueble

Direccion: Sector Jujanillo, terreno asentado en el sector de Jujanillo, entrando por la via asfaltada E484(San Juan-Vinces), coger margen derecho, de la via lastrada, y avanzar 4 km, hasta llegar a la Hda Jujanillo, 2,5 km, hasta llegar a la Hda La Panchita, y de aqui, avanzar 5,5 km por caminos vecinales, hasta llegar a la Hda. San Antonio

i. Solar: Terreno
ii. Sector: Jujanillo
iv. Parroquia: Isla de Bejucal
v. Canton: Baba
vi. Provincia: Los Rios

h. Coordenadas Georreferenciales. Latitud Longitud: 2°29'41.4"S+80°12'11.6"W

i. Régimen de Propiedad: Privada

j. Codigo Catastral: No se proporciono, se obtuvo dato del informe de embargo.

Gabalmeg
Avalúos y Peritajes Agrícolas

INFORME DE AVALUO

Fecha de asignación :	12 de junio del 2024
Oficial a cargo del cliente :	
Oficina :	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL BP
Fecha de inspección :	17 de julio del 2024
Nombre del cliente:	BUYCOSTA S.A.
Teléfono del cliente :	0908719156

TIPO DE BIEN: TERRENO Y CULTIVO

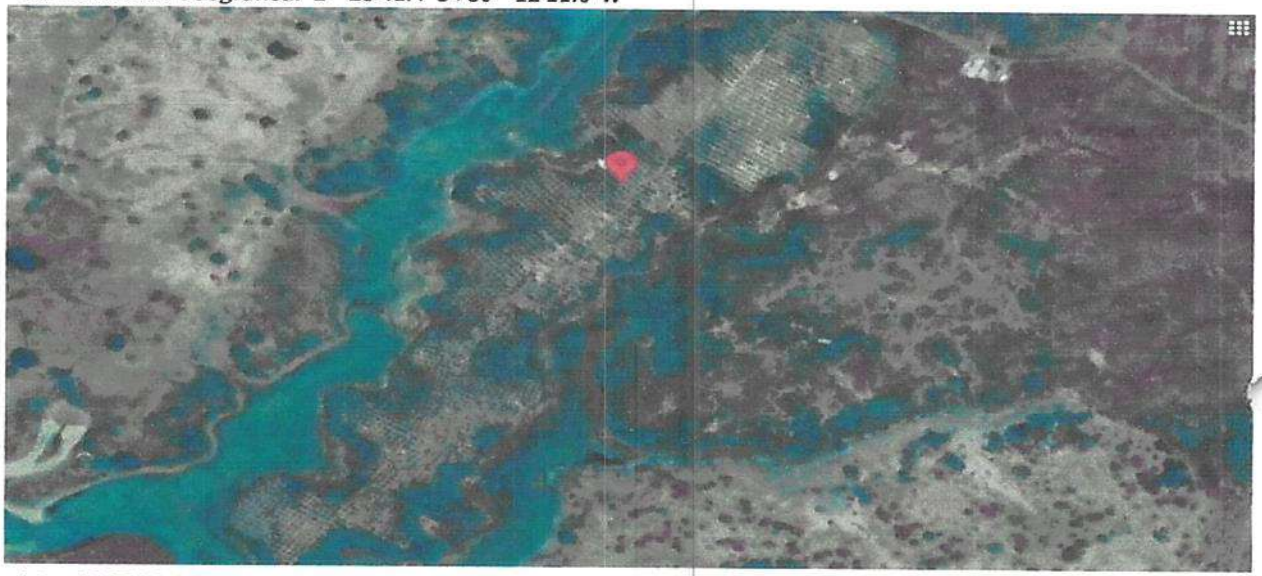
1.- UBICACIÓN Y ESQUEMA

1.1 Ubicacion

Dirección :	Sector Jujanillo, terreno asentado en el sector de Jujanillo, entrando por la via asfaltada E484(San Juan-Vinces), coger margen derecho, de la via lastrada, y avanzar 4 km, hasta llegar a la Hda Jujanillo, 2,5 km, hasta llegar a la Hda La Panchita, y de aqui, avanzar 5,5 km por caminos vecinales, hasta llegar a la Hda. San Antonio

Sector:	Jujanillo	Lote No. :	
Cantón :	Baba	Parroquia :	Isla de Bejucal
Provincia :	Los Rios	Ciudad :	Isla de Bejucal

1.2 Ubicación Geografica: 2° 29'41.4"S+80° 12'11.6"W



1.3.- ACCESO A LA PROPIEDAD.- El predio se situa en el Canton Baba, Parroquia Isla de Bejucal, sector Jujanillo, a 8,90 km de la Hda Jujanillo, y a 12,90 de la via principal E484(San Juan - Vinces).

ANTECEDENTES LEGALES DEL BIEN QUE RESPALDEN SU PROPIEDAD, GRAVÁMENES QUE PESEN			
FORMA DE ADQUISICIÓN:	**AÑO:**	**GRAVÁMENES (S/N)**	
EMBARGO	2023	SI	
Otros (Especificar)		**Clave catastral**	12025113-00114
NOMBRE COMPLETO DEL VENDEDOR:		**Avalúo catastral**	
CORPORACION FINANCIERA NACIONAL - BP			

OBSERVACIONES (Indicar permisos, servidumbre, concesiones, areas de reserva, areas de protección, etc.)

De acuerdo a la Providencia de fecha del 12 de Junio del 2024 dentro del PROCESO COACTIVO Nro. 2021-0120-02, que sigue la Corporación Financiera Nacional B.P., contra los coactivados, BUYCOSTA S.A. con RUC 0992741511001, debidamente representada por el señorA TROYA LEON BELLA JANNET, en calidad de **Deudora Principal**, con c.c.:1203184492,, se me designo como perito avaluador debidamente calificado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador según Resolución No. SB- IRG-DRTL-2022-813 y por el Directorio de la Corporación Financiera Nacional B.P., mediante resolucion DIR-077-2023, a fin de realizar el avalúo del bien inmueble embargado consistente en: UN LOTE TERRENO CON UNA EXTENSIÓN DE TREINTA HECTAREAS (30 Has) UBICADO EN LA PARROQUIA ISLA DE BEJUCAL, DEL CANTÓN BABA,, PROV. DE LOS RIOS, con estos antecedentes se procede a realizar el siguiente. Informe de avalúo. De acuerdo al ACTA DE EMBARGO, fue realizada el 10 de octubre del 2023, por parte de Depositario de la CFN-BP, Sr. Calixto Morante Valencia.

doscientos diecinueve
219

TIPO DE BIEN/CLASIFICACIÓN			DOCUMENTOS DE VALIDACIÓN	
RURAL	5 AGRICOLA		ESCRITURA	
			CERTIFICADO DE GRAVAMEN	x
			PAGO DE IMPUESTO PREDIAL	
			LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO	x
	OTROS		OTROS (especificar)	

OBSERVACIÓN: Terreno rural de uso agricola

TIPO DE CONSTRUCCION PREDOMINANTE		VIAS DE ACCESO		CARACTERISTICAS HIDROLÓGICAS DEL PREDIO			
HOMIGON ARMADO		ASFALTADA		RIOS		CANALES DE RIEGO	
MIXTA		EMPEDRADA - LASTRADA	x	RIACHUELOS		RESERVORIO	
MADERA		CAMINO DE HERRADURA		VERTIENTES		ALBARRADA	
OTROS		OTROS		POZOS PROFUNDOS		AGUA POTABLE	

OBSERVACIONES: Terrenos planos.

CARACTERISTICAS DE LA REGION		CARACTERISTICAS EDAFOLOGICAS			
ALTITUD	13 msnm	COLOR	amarilla	PENDIENTE	0,00%
TEMPERATURA	24-25 ºC Promedio	TEXTURA	franco limo arcilloso	PH (opcional)	neutro
PRECIPITACION ANUAL	1800 - 2000 mm	PEDREGOSIDAD	baja	DRENAJE	medio
% HUMEDAD	60-80%	EROSION	baja	SALINIDAD	no

2,1.- LINDEROS PARTICULARES DE LA PROPIEDAD

El terreno se encuentra a aproximadamente a 12,9 km de la cabecera parroquial, Isla de bejucal y a 14 km de la cabecera cantonal de Baba. Su via de ingreso a la propiedad es lastrada (Via Hda Jujanillo-Hda La Panchita-Hda San Antonio). El sector es agricola, observandose una gran cantidad de cultivos como maiz, arboles frutales y maderables, Palma Africana, ganaderia, entre otros. La propiedad en estudio esta conformada por un solo lote, que forman un solo cuerpo, A continuacion se detallla el area y sus linderos:

	Dimensiones (m)	Límites y Descripción
Norte :	263,00	Hacienda Lomas de Jujanillo de propiedad de la Hacienda Lomas de Jujanillo S.A.C. en predios rústicos, en linea recta desde el punto A hasta el punto B mide doscientos sesenta y tres metros;
Sur :	781,00	Hacienda Cerrito de Oro propiedad del señor Fidel Vera línea quebrada que va desde el punto C hasta el punto D, mide setecientos ochenta y un metros
Este:	781,00	Con Hacienda Lomas de Jujanillo de propiedad de la Hacienda Lomas de Jujanillo S.A.C. en predios rústicos, en una línea quebrada que va desde el punto B hasta el punto C, mide setecientos ochenta y un metros; y
Oeste :	865,00	Linda tanto con la Hacienda Las Cañitas de propiedad del señor Pablo Cruz como con la propiedad de la señorita Nicasia Contreras en una linea quebrada que va desde el punto A hasta el punto D, mide ochocientos sesenta y cinco metros

Superficie	**30,00**	Ha	Alicuota	**0,000** %
Total	**300000,00**	m2		

NOTA: El terreno esta conformado por un lote de de 30,00 Ha o 300000,00 m2, Su entorno es rural, netamente agricola. Los datos de linderos y medidas fueron tomados de la copia de erscritura de Compraventa, proporcionada por el Propietario. El Terreno se encuentra a pocos minutos de la cabecera cantonal de Balzar, el mismo que se utilizara para efecto de la valorizacion en el presente informe de avaluo

3.- DESCRIPCION DE LA ZONA

3.1 : Plusvalía

El terreno presenta una plusvalia media, ya que el sector tiene poca implementación de servicios públicos y es una parroquia rural del cantón Baba, cuyo entorno productivo es el desarrollo agricola, pudiendo observar gran cantidad de cultivos como maiz, arboles frutales y maderables, Palma Africana, Cacao, ganaderia, entre otros. Entre los servicios que encontramos en el cantón cercano que es Baba, podemos observar comercio de todo tipo, centros educativos, religiosos, médicos, así como servicios públicos y privados que cubre las necesidades de los habitantes del sector.

3,2 Clasificacion

Comercial	
Residencial	
Industrial	
Financiera	
Otras	Agricola

3.3 Facilidades de la Zona

Teléfono		
Luz		x
Agua Potable		
Alcantarillado		
Vías :	Asfaltadas	
	Adoquinadas	
	Empedradas	
	Tierra / Lastre	x
	Otras	
Transporte colectivo		x
Cercania zonas comercial(poblados)		12,9 km canton Baba

3.4 Seguridad de la Zona

No presenta ningun riesgo la propiedad. Sector no inundable.

4.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN

4.1 Descripción general del bien y distribución interna

El inmueble en estudio forma un solo cuerpo y se encuentra cultivado con mango en toda su extensión. Dentro de estos lotes se encuentran asentadas una construccion mixta de caña y madera , en mal estado, que no se tomara en cuenta en este informe de avaluo. Una estación de bombeo, con motores en mal estado, un pozo profundo de 80 mt de profundidad, con contrapiso de hormigon armado y un cerramiento de mallas electrosoldadas, sirve para resguardar y contener la bomba de succión de agua que provee del mismo al sistema de riego de la plantación de Mango. El predio tiene acceso a los siguiente servicios: Energia electrica, cuenta con caminos lastrados carrozables,

Doscientos veinte
220

En el terreno se ha establecido una plantacion de Mango (Mangifera indica L.), Variedad a Tommy Atkins, cuya siembras se ha realizado a un estimado de 111 plantas por hectárea, teniendo en el sitio un total de 33333 plantas con una edad que oscila entre 15 a 20 años (dato suministrado por un trabajador de la Hacienda). En campo se observa que cuenta con sistema de riego por goteo, El gotero desarmable es utilizado como emisor de agua de un sistema de riego por goteo. son dispositivos encargados de entregar (descargar) el agua al suelo. De ellos depende la cantidad de agua aportada la cual va a ser utilizada por las plantas, lo que conlleva a la uniformidad del riego. Todo esto permite el manejo adecuado de la plantación, mejorando la productividad y el tamaño; y reduce los tiempos de cosecha. El manejo cultural de la poblacion es bueno. igual que su control fitosanitario. En general tiene un mantenimiento bueno, la plantacion. Para efecto del avaluo se considera un 30% menos del numero de hectareas sembradas, por los esoacios exixtentes en la plantacion; se considera 27,00 Ha sembradas,.

4.2 Estado general del bien

Bueno
El terreno se encuentra en buen estado por el mantenimeinto constante que tiene

4.3 Características de la edificación

Nº de Plantas	0
Años de construcción:	18

4.4 Componentes

Salas	0	*Dormitorios*	0
Comedores	0	*Baño privado*	0
Baño publico	0	*Sala de estudio*	0
Salas de estar	0	*Baños familiares*	0
Cocina	0	*Vestidores*	0
Parqueaderos	0	*Estudios*	0
Bodegas	0	*Dormitorio de servicio*	0
Áreas de lavado	0	*Baño de servicio*	0

4.4 Áreas Comunales / Servicios Propios

Salas comunales	No	Guarderia	No
Jardines	No	Parqueos visitas	No
Juegos Infantiles	No	Administración	No
Baños Sauna / Turco	No	Cisterna	No
Piscina	No	Pozo	No
Hidromasaje	No	Generador de Luz	No

4.5 Seguridad

Administrador	No	Puertas eléctricas	No
Guardianía	Si	Sistema de Video-Cama	No
Central Telefónica	No	Citófono	No

Actividad desarrollada dentro del inmueble: Comercializacion del Fruto de Mango y Oficinas

Instalaciones Eléctricas:	No posee
Seguridades contra Incendios: del inmueble	Si dispone, bocas de agua propias

4.6 Descripción Detallada

Estructura	Metal/H.A
Cubierta	Duratecho
Sobrepiso	Hormigon simple
Area social	No dispone
Dormitorios	No dispone
Cocina	No dispone
Baños	No dispone
Terrazas	No dispone
Paredes exteriores	No dispone
Paredes interiores	No dispone
Fachadas	No dispone
Enlucidos	No dispone
Tumbados	No dispone
Intalaciones eléctricas	No dispone
Instalaciones sanitarias	No dispone
Tuberías de agua	No dispone
Puertas exteriores	No dispone
Puertas interiores	No dispone
Ventanas	No dispone
Pintura exterior	No dispone
Pintura interior	No dispone
Revestimientos interiores	No dispone
Escaleras	No dispone
Circulacion comunal:	No dispone
Rejas	No dispone
Muebles de cocina	No dispone
Muebles de bano	No dispone
Mesones	No dispone
Closet	No dispone
Sanitarios	No dispone
Griferia	No dispone
Calentamiento de agua	No dispone
Ascensor	No dispone
Obras Complementarias	No dispone

TIPO DE ACABADOS Ninguno

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Forma	Irregular
Topografía	Plana

Doscientos veinte y uno 221.

5.- ANÁLISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DE VENTA ACTUAL DE BIENES DE SIMILAR NATURALEZA EN EL

UBICACIÓN	AREA	VALOR HOMGENIZADO	OBSERVACIÓN
Se vende Terreno Agricola de 108 hectáreas. en el Canton Via Vinces Mocache	108,00	$4.990,74	1.-https://www.bienesonline.ec/ficha-hacienda-venta-vinces-los-rios_HAV39370.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium
Finca en Venta en Vinces. Topografia 100% plana. Son sabanas. El precio es $4.300 la cuadra. Total 100 cuadras Ideal para todo tipo de cultivos	70,56	$4.875,20	2.https://casas.mitula.ec/adclickdetail/mitula-EC-8160112686489618652?search_terms=fincas+isla+bejucal&page=1&pos=9&t_sec=59&t_or=2&t_pvid=fb880764-d30e-4bf4-b51e-5364ef63733c&clickin=false&type=traffic
Vendo finca en Vinces 67 hectáreas. Topografía plana. Ideal para todo tipo de cultivo. Precio $520.000	67,00	$6.208,95	3.- https://casas.mitula.ec/adclickdetail/mitula-EC-5790112686489618160?search_terms=fincas+isla+bejucal&page=1&pos=17&t_sec=59&t_or=2&t_pvid=fb880764-d30e-4bf4-b51e-5364ef63733c&clickin=false&type=traffic
VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR HA DEL PREDIO			$ 5.358,30

6. VALORACION

6.1 ANÁLISIS DETALLADO DE LA VALORACIÓN Y EL PRECIO DEL AVALÚO TOTAL DEL BIEN.

METODOLOGIA DE VALORACIÓN UTILIZADA PARA EL AVALUO DE LA TIERRA

El método aplicado para la tasación del predio fue el comparativo o de mercado, el cual se sustenta en:

- La recopilación de información en el sitio guiada por el dueño o encargado.
- La consulta a diferentes instituciones públicas y privadas ligadas a esta actividad.
- Estudio del valor objetivo de la oferta y demanda de tierra en la zona.
- La geografía, ecología, agrología, fuente de agua, uso de suelo, distancias a las poblaciones y carreteras (vías de acceso), etc.

METODOLOGIA DE VALORACIÓN UTILIZADA PARA EL AVALUO DEL CULTIVO (obligatorio)

La metodología utilizada para la valoración de los cultivos, se basa en el análisis de los costos de de producción y rentabilidad de los mismos, establecidos en el bien en estudio, de acuerdo al criterio técnico del profesional que realiza la inspección.

METODOLOGIA DE VALORACIÓN UTILIZADA PARA EL AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES(obligatorio)

La metodología utlizada para la valoración se encuentra en base al cálculo de reposición de las construcciones y depreciándolo de acuerdo a la edad, estado, mantenimiento, etc. Aplicando la Tabla de Fitto y Corvinni

7. [illegible]OMENDACIÓN SOBRE LA POSIBILIDAD Y ALTERNATIVAS DE VENTA (FACILIDAD DE LIQUIDACIÓN DEL BIEN)

GRADO DE REALIZACION	ALTA		MEDIA	x	BAJA	
CALIDAD DE LA GARANTIA	ALTA		MEDIA	X	BAJA	

OBSERVACIONES: El Valor de Realización -Inmediata, es el Valor Neto del inmueble que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien en el menor tiempo posible, en las condiciones actuales del inmueble y mercado. Se ha considerado un grado de realización medio, considerando la ubicación del inmueble, porcentaje de avance de obra, la edad, y un tiempo relativo de venta mediato (-10% del valor comercial). Se ha considerado una calidad de garantía media, de acuerdo al buen mantenimiento que presenta el inmueble y su mediana comercialización.

9.- AVALÚO DEL TERRENO

USO ACTUAL	RELIEVE	TIPO DE SUELO (TEXTURA)	SUPERFICIE	UNIDAD (m2/ha)	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
Agricola	Plana	Fra-Arc-Lim	300.000,00	m2	$ 0,5358	$ 160.749,00	$ 144.674,10
		TOTAL:	300.000,00	m2	SUB TOTAL	$ 160.749,00	$ 144.674,10
OSERVACIONES							

10.- AVALÚO DE LA VIVIENDA (ANEXO 2)

DESCRIPCIÓN/TIPO/ ALICUOTA	TIPO DE MATERIAL	AREA	UNIDAD (m2/ ml)	ESTADO ACTUAL	% AVANCE OBRA	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
Construcciones	H.A./Hierro	37,50	m2	Bueno	100%	$ 52,74	$ 1.977,78	$ 1.780,00

	TOTAL	37,50	m2			SUB TOTAL	$ 1.977,78	$ 1.780,00

11.-DESCRIPCIÓN, EDAD, RENTABILIDAD Y ESTADO DeL CULTIVO DE MANGO

TIPO DE CULTIVO (CICLO)	NOMBRE DE CULTIVO	DENSIDAD Plant/Ha 10x10	EDAD	SUPERFICIE/HA	Produccion kilos/Ha	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
Perenne	Mango	100	18 años	27,00	6350,30	$ 1,32	$ 226.324,51	$ 203.692,06
							$ -	$ -
							$ -	$ -
						SUB TOTAL	$ 226.324,51	$ 203.692,06

12.- COSTO DE PRODUCCION 30,00 HA / DEL CULTIVO DE MANGO

TIPO DE CULTIVO (CICLO)	NOMBRE DE CULTIVO	DENSIDAD Plant/Ha 10x10	EDAD	SUPERFICIE	UNIDAD (m2/ha)	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
Perenne	Mango	100	18 años	27,00	Ha	$ 5.626,04	$ 151.903,08	$ 136.712,77
							$ -	$ -
							$ -	$ -
						SUB TOTAL	$ 151.903,08	$ 136.712,77

OBSERVACIONES: La propiedad tiene un area de 30 ha, actualmente se encuentra cultivada de mango(Mangifera indica L.), con una siembra de 10x10, que da una densida de planta de 100 plantas /ha, tiene un manejo técnico agronomico adecuado que le permitira obtener un producto con calidad de exportacion. La produccion promedio de acuerdo al administrador de la finca es de 7 ton/Ha/año, equivalente a 6350,30 kilos/ha/año. El entorno es netamente agricola. terrenos en buen estado por su constante actividad agricola.

Estuduios de los costos de produccio de 1 Ha de Mango, Tesis de Master; Msc Walter Vladimir Bravo Yandun, periodos 2017 y 2022	https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/9801/1/T4292-MAE-Bravo-Estudio.pdf
Tesis sobre Produccion y comercializacion de Mango Var Tommy	https://repositorio.utn.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/8763/1/03%20AGN%20044%20TRABAJO%20DE%20GRADO.pdf
ANCUPA - Ing Wilman Garcia - 0989207012	Precio de la Ton de palma africa a 200 dolares promedio zona Sur - Los Rios

13.- AVALÚO DE INSTALACIONES Y OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN	TIPO DE MATERIAL	AREA	UNIDAD (m2/m3/ ml/ ha)	ESTADO ACTUAL	% AVANCE OBRA	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
Sistema de Riego por goteo	PVC	27,00	Ha	Bueno	100%	$ 799,24	$ 21.579,48	$ 19.421,53
Pozo profundo 80 mt prof.	PVC	80,00	m	Bueno	100%	$ 84,78	$ 6.782,40	$ 6.104,16

https://www.habitissimo.com.mx/presupuesto/instalar-sistema-de-riego-por-goteo

	SUB TOTAL	$ 28.361,88	$ 25.525,69
TOTAL:			
TOTAL GENERAL (total de los avalúos de las tierras, cultivos, instalaciones, edificación o construcción)		$ 569.316,25	$ 512.384,63
SON: (valor COMERCIAL en letras)	**QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DIECISEIS CON 25/100 DÓLARES AMERICANOS**	**PORCENTAJE CASTIGO**	**10%**

ING. GABRIEL ALMEIDA GUERRERO PERITO AVALUADOR

BUYCOSTA SA-BELLA JANNET TROYA LEON PC N°2021-0120-02

doscientos veintidos
222

14. RESUMEN DE AVALUO GENERAL DEL BIEN

RESUMEN DE AVALUO: **BUYCOSTA S.A.**

CUADRO GENERAL DE VALORES						
DESCRIPCION	ÁREA/PRODUCCION	Und	VALOR COMERCIAL		VALOR OPORTUNIDAD	
			Valor Unitario	Valor Total	Valor Unitario	Valor Total
TERRENO / ALICUOTA	300000,00	M2	0,5358	160749,00	0,4822	144674,10
TOTAL TERRENO				**160749,00**		**144674,10**
CULTIVO MANGO: PRODUCCION, 7 TON/HAX27 HA=189 TON/HA/AÑO	27,00	HA	8382,3894	226324,51	7544,1505	203692,06
COSTO DE PRODUCCION	27,00	HA	5626,04	151903,08	5063,44	136712,77
TOTAL CULTIVO+COSTO PROD.				**378227,59**		**340404,83**
CONSTRUCCIONES	37,50	M2	52,74	1977,78	47,47	1780,00
TOTAL CONSTRUCCIONES				**1977,78**		**1780,00**
OTRAS INSTALACIONES	107,00	M2	265,0643	28361,88	238,5579	25525,69
TOTAL OTRAS INSTALACIONES				**28361,88**		**25525,69**
				30339,66		**27305,69**
Total General				**569316,25**		**512384,63**

RESUMEN DE VALORES

VALOR COMERCIAL
QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DIECISEIS CON 25/100 DÓLARES AMERICANOS

VALOR COMERCIAL AJUSTADO
QUINIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON 63/100 DÓLARES AMERICANOS

10.- FACTIBILIDAD COMERCIAL

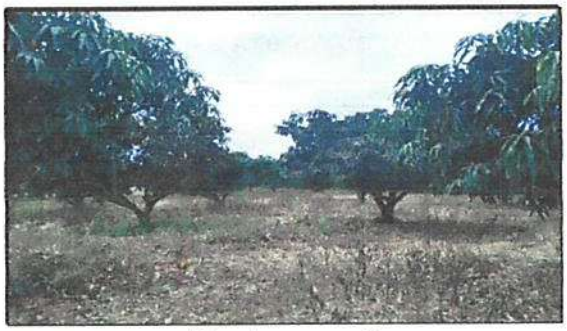
14.1 Perspectivas de Valorizacion

El inmueble esta ubicado en un sector netamente agricola, rodeado de otras plantaciones similares, con crecimiento medio; de acuerdo a estas condiciones y a la rapidez con que se ejecuten mas Proyectos de este tipo, se podria considerar, que tardara mas de un año en revalorizarse, y habria que hacerse un nuevo avaluo.

15.2 Perspectivas de Comercializacion

De acuerdo a la posibilidad de Venta o Remate del Bien, debera tomar una depreciacion tomando en consideracion lo siguiente: Si existe una posibilidad de venta inmediata, considerar, -10% del valor comercial; Si han transcurrido mas de un año del ultimo avaluo, volver realizar uno nuevo , con valores actuales.

16.- REGISTRO FOTOGRAFICO (VER ANEXO DE FOTOGRAFIAS)



cultivo de mango Tommy

Modulo de riego

Gotero desarmable que riega al mango

rramiento de Mallas +Cubierta y contrapiso H

Pozo profundo de 80 m

Construccion de columnas amarradas

Fecha de entrega viernes, 19 de julio de 2024

Nombre **Ing, Gabriel Almeida Guerrero**

Firma

PERITO AVALUADOR

Nombre **Sr. Calixto Morante Valencia**

Firma

DEPOSITARIO

Doscientos veintitres 223

Gabalmeg

SOLICITADO POR: **BUYCOSTA S.A.**

ANEXO FOTOGRÁFICO

Motor en mal estado

Motor en mal estado

Cutivo de mango Tommy

mangueras de riego dobre el terreno

Gotero desarmable que riega al mango

Modulo de riego

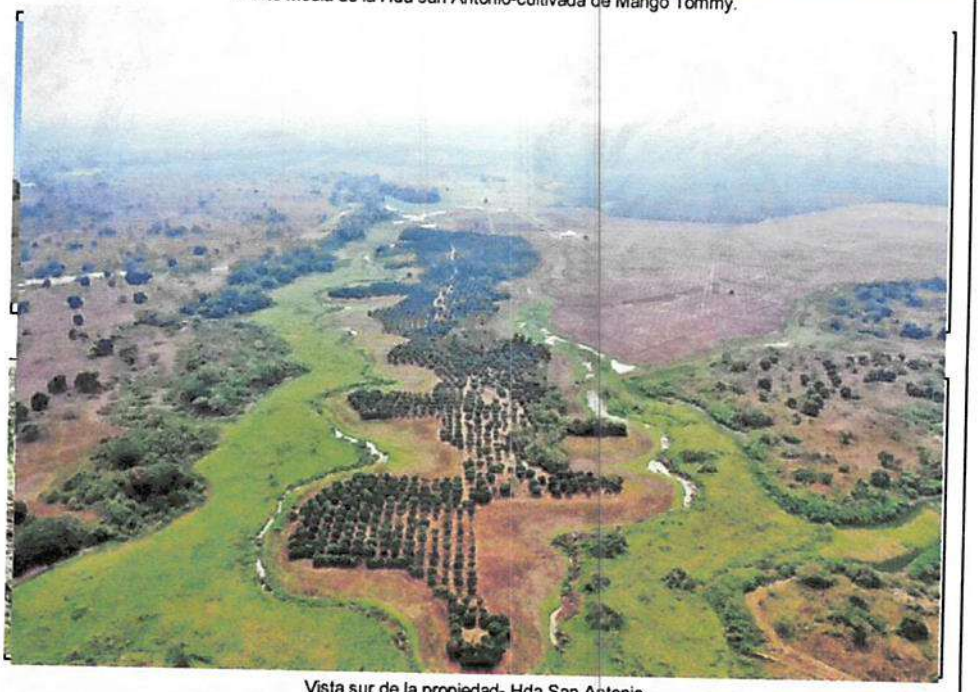
Frente del terreno-Lado norte de la hacienda San antonio

Gabalmeg

SOLICITADO POR: **BUYCOSTA S.A.**

ANEXO FOTOGRÁFICO

Parte Media de la Hda san Antonio-cultivada de Mango Tommy.



Vista sur de la propiedad- Hda San Antonio

Entrada a la Hda San Antonio.

Con resguardo de la Policia nacional

ANEXO 1

BUYCOSTA S.A.

AREA:	300000,00	M2
	30,00	Ha

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA TOTAL Ha	VALOR VENTA Ha	FUENTE multipl	TAMAÑO multipl	FORMA multipl	TOPOGRAFIA multipl	USO DEL SUELO multipl	AGUAS multipl	UBICAC divide	INFRAEST multipl	TOTAL FACTRS	TOTAL HOMOGENEO	OBSERVACIONES
1	Se vende Terreno Agricola de 108 hectáreas. en el Canton Via Vinces Mocache	108,00	$ 10.694,44	0,80	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	0,47	$4.990,74	
3	Finca en Venta en Vinces. Topografia 100% plana. Son sabanas. El precio es $4.300 la cuadra. Total 100 cuadras Ideal para todo tipo de cultivos	70,56	$ 6.094,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	$4.875,20	
3	Vendo finca en Vinces 67 hectáreas. Topografia plana. Ideal para todo tipo de cultivo. Precio $520.000	67,00	$ 7.761,19	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	$6.208,95	
		SUMA DE VALORES											$16.074,89	
		VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR HA DEL PREDIO											$5.358,30	
													$0,5358	

1.-https://www.bienesonline.ec/ficha-hacienda-venta-vinces-los-rios_HAV39370.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium
La propiedad tiene un valor de 3850000, se considera un 30% que corresponde al valor del terreno, quedando 10694,44 dol/ha.

2.https://casas.mitula.ec/adclickdetail/mitula-EC-816011268648961 8652?search_terms=fincas-isla-bejucal&page=1&pos=9&t_sec=59&t_or=2&t_pvid=fb880764-d30e-4bf4-b51e-5364ef63733c&clickin=false&type=trafic

3.- https://casas.mitula.ec/adclickdetail/mitula-EC-579011268648961 8160?search_terms=fincas-isla-bejucal&page=1&pos=17&t_sec=59&t_or=2&t_pvid=fb880764-d30e-4bf4-b51e-5364ef63733c&clickin=false&type=trafic

PREDIO TIPO

No	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO					VALOR TOTAL
1	Terreno	300.000,00	M2	$ 0,5358					$ 160.749,00
				TOTAL					$ 160.749,00

PERITO: ING. GABRIEL ALMEIDA GUERRERO

Gabalmeg

BUYCOSTA 224

ANALISIS DE VALORACION CIVIL (TABLA DE FITTO Y CORVINI)

DETALLES	UNID.	CANT.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	INDIRECTOS (25%)	COSTO DIRECTO CONSTRUCCION REAJUSTADO	valor reposicion	VIDA TECNICA	EDAD	% EDAD	ESTADO DE CONSERVACION	VALIDACION ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO INICIAL	% AVANCE DE OBRA	VALOR UNITARIO FINAL	VALOR COMERCIAL	VALOR DE REALIZACION 10,00%
CONSTRUCCIONES																		
Cerramiento de Mallas con cubierta	M2	8,75	Medios	$45,00	$11,25	$56,25	$492,19	35	18	51	1,5	1	38,52	$34,58	100%	$34,58	$302,58	$272,32
Contrapiso H.A	M2	8,75	Medios	$20,00	$5,00	$25,00	$218,75	50	18	36	1,5	1	24,50	$18,88	100%	$18,88	$165,20	$148,68
Estructura de H.A	M2	20,00	Medios	$80,00	$20,00	$100,00	$2.000,00	50	18	36	1,5	1	24,50	$75,50	100%	$75,50	$1.510,00	$1.359,00
SUBTOTAL		37,50					$2.710,94										$1.977,78	$1.780,00
																$52,74		
												1						
OTRAS INSTALACIONES																		
Sistema de Riego por goteo	M	27,00	PVC	$1.040,00	$260,00	$1.300,00	$35.100,00	35	18	51	1,5	1	38,52	$799,24	100%	$799,24	$21.579,48	$19.421,53
Pozo profundo 80 mt prof.	M	80,00	Arcilla/PVC	$120,00	$30,00	$150,00	$12.000,00	35	18	51	2,5	1	43,48	$84,78	100%	$84,78	$6.782,40	$6.104,16
SUBTOTAL		107,00															$28.361,88	$25.525,69
TOTAL		144,50					2710,94										$56.723,76	$51.051,38
																	30339,66	27305,69

OBSERVACIONES:

Cerramiento de Mallas con cubierta	3,5	2,5	8,75
Contrapiso H.A	3,5	2,5	8,75
Estructura de H.A	4,0	5,0	20,00
Pozo profundo 80 mt prof	1	80,0	80,00

209,96

¿Cuánto cuesta una hectárea de riego por goteo?

Un ejemplo práctico para comparar cada sistema de riego

Sistema	Coste / Ha (para 20 Ha)	Eficiencia
Pivot	1.500 – 1.600	85-90%
Goteo	**1.300 – 1.400**	90-95%
Cobertura	2.300 – 2.400	80-85%

12 sept 2019

https://www.google.com/search?q=cosot+del+sistema+de+riego+por+goteo+en+mango%2C+en+ecuador&sca_esv=2a9720fd994fa302&sca_upv=1&rlz=1C1GCEB_enEC1042EC1042&ei=TFqhZpjuLoKawbkPws_koA4&ved=0ahUKEwiYxPfguMCHAxUCTTABHclnGeQQ4dUDCA8&uact=5&oq=cosot+del+sistema+de+riego+por+goteo+en+mango%2C+en+ecuador&gs_lp=Egxnd3Mtd2l6LXNlcnAiOWNvc290IGRlbCBzaXN0ZW1hIGRlIHJpZWdvIHBvciBnb3RlbyBlbiBtYW5nbywgZW4gZWN1YWRvcjIIEAAYgAQYogQyCBAAGIAEGKIEMggQABiABBiiBDIIEAAYgAQYogRIpA5Q3wpY3wpwAXgBkAEAmAHBAaABwQGqAQMwLjG4AQPIAQD4AQGYAgKgAtEBwgIKEAAYsAMY1gQYR5gDAOIDBRIBMSBAiAYBkAYIkgcFMS4wLjGgB8QF&sclient=gws-wiz-serp

AB. ANDREA CHÁVEZ ABRIL

DOCUMENTO ORIGINAL

225

RESUMEN DE AVALUO: **BUYCOSTA S.A.**

CUADRO GENERAL DE VALORES						
DESCRIPCION	AREA/PRODUCCION	Und	VALOR COMERCIAL		VALOR OPORTUNIDAD	
			Valor Unitario	Valor Total	Valor Unitario	Valor Total
TERRENO / ALICUOTA	300000,00	M2	0,5358	160749,00	0,4822	144674,10
TOTAL TERRENO				**160749,00**		**144674,10**
CULTIVO MANGO: PRODUCCION, 7 TON/HAX27 HA=189 TON/HA/AÑO	27,00	HA	8382,3894	226324,51	7544,1505	203692,06
COSTO DE PRODUCCION	27,00	HA	5626,04	151903,08	5063,44	136712,77
TOTAL CULTIVO+COSTO PROD.				**378227,59**		**340404,83**
CONSTRUCCIONES	37,50	M2	52,74	1977,78	47,47	1780,00
TOTAL CONSTRUCCIONES				**1977,78**		**1780,00**
OTRAS INSTALACIONES	107,00	M2	265,0643	28361,88	238,5579	25525,69
TOTAL OTRAS INSTALACIONES				**28361,88**		**25525,69**
				30339,66		**27305,69**
Total General				**569316,25**		**512384,63**

RESUMEN DE VALORES

VALOR COMERCIAL
QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DIECISEIS CON 25/100 DÓLARES AMERICANOS

VALOR COMERCIAL AJUSTADO
QUINIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON 63/100 DÓLARES AMERICANOS

COSTO DE PRODUCCION DE 1 HA DE MANGO AÑO 2023

Tabla 7: Costos de producción de mango por tipo de productor – Imbabura

Costos de Producción Mango Tommy Atkins por tipo de productor				
SISTEMA TRADICIONAL		TIPOS DE PRODUCTORES		
		Pequeños	Medianos	Grandes
Etapas	**Actividades**	**Costos en dólares (USD)**	**Costos en dólares (USD)**	**Costos en dólares (USD)**
1er año Adecuación y asentamiento del Cultivo	Preparación del suelo	247,00	295,00	215,50
	Siembra	474,00	536,00	1060,00
	Fertilización y control Fitosanitario	1005,50	1160,00	1594,50
	Labores culturales	196,00	355,00	250,00
	Riegos	25,00	25,00	25,00
		1947,50	**2371,00**	**3145,00**
2do año Desarrollo y Mantenimiento	Fertilización y control Fitosanitario	716,00	805,00	1005,00
	Labores culturales	196,00	355,00	250,00
	Riegos	25,00	25,00	25,00
		937,00	**1185,00**	**1280,00**
3er año Mantenimiento y cosecha	Fertilización y control Fitosanitario	620,00	780,00	783,50
	Labores culturales	196,00	390,00	250,00
	Riegos	25,00	25,00	25,00
	Cosecha	200,00	600,00	700,00
		1041,00	**1795,00**	**1758,50**
Costo Producción Total		**3925,50**	**5351,00**	**6183,50**
Productividad kg/ha		6000 kg/año	10000 kg/año	13000 kg/año
Utilidad Bruta total/año (USD)		$ 7560	$ 12600	$ 16380
Utilidad Neta/año		**$ 3634,50**	**$ 7249,00**	**$ 10196,50**

https://repositorio.utn.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/8763/1/03%20AGN%20044%20TRABAJO%20DE%20GRADO.pdf

	Productor Mediano	
Valores incrementados a un 5,14% de acuerdo a la inflacion anual en Ecuador, hasta el 2023		
Costo produccion Total	5626,04	
Productividad Kg/Ha	6350,30	7,0 ton/ha
Valor del Kilo mango($)	1,32	
Utilidad Bruta Total/Año (US	8382,39	
Utilidad Neta/Año	2756,35	

https://www.rappi.com.ec/p/mango-tommy-91357 Precio del mango Tommy

AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL

Producción de mangos

En el 2020, la provincia del Guayas abarcó el 97% de la producción nacional en este sector.

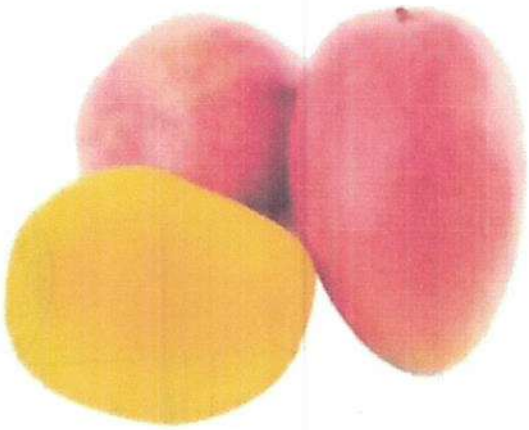
Producción de mangos por provincia en el año 2020

Año	Provincia	No. de Héctareas cosechadas	Producción (tm)	Rendimiento (tm/Has.)	Part (%) en la Producción nacional
2020	Guayas	14.847	78.029	5,26	97,0%
	Los Ríos	254	1.817	7,14	2,3%
	Imbabura	156	86	0,55	0,1%
	Carchi	103	353	3,44	0,4%
	Azuay	56	77	1,39	0,1%
	Santa Elena	19	59	3,18	0,1%
	Total General	**15.435**	**80.422**	**5,21**	**100%**

Fuente: INEC - ESPAC 2020
Elaborado por: Subgerencia de Análisis de Productos y Servicios

Dos cientos veintisiete 227
siete

VALOR MANGO



$ 1,32 /kg ~~$ 1.75/kg~~

-25%

$0.0014/gr (Aprox. 400g/ud)

Mi Comisariato

Disponible en **Guayaquil**

400gr +

Compra con tranquilidad y seguridad en Rapp

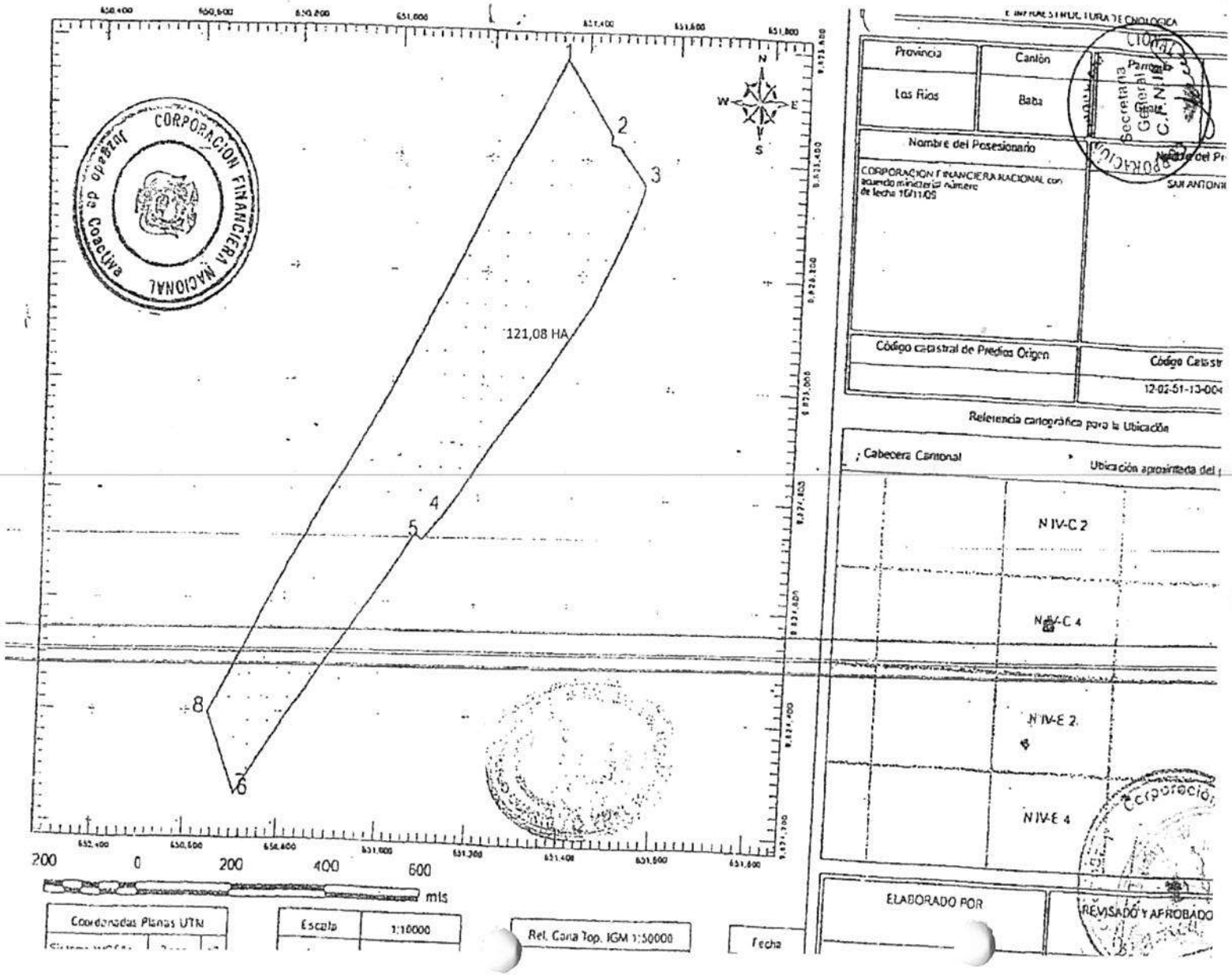
Nos enfocamos en ofrecerte los mejores precios,
medio de pago más practico para ti. Conoce más

NOTARIA DECIMA SEPTIMA
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL

PROPIETARIOS: BUYCOSTA S.A.

SOLICITADO POR: **CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL BP**

PLANO DEL PREDIO DE 30,00 HA - HDA SAN ANTONIO



258
doscientos
cincuenta
y ocho
D

Gabalmeg
Avaluos y Peritajes Agrícolas

ADENDUM DE AVALUO

BUYCOSTA S.A.

HACIENDA SAN ANTONIO - PARROQUIA ISLA DE BEJUCAL
CANTON BABA - PROVINCIA DE LOS RIOS

AB. ANDREA CHAVEZ
NOTARIA DE CANTON BABA

COACTIVADO
BUYCOSTA S.A.
RUC: 0992741511001
TELEFONO: 0908719156
DIRECCION: LORENZO DE GARAYCOA 3112 Y LETAMENDI - PARROQUIA: AYACUCHO - CANTON: GUAYAQUIL - PROVINCIA: GUAYAS

SOLICITADO: CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL BP

Gabalmeg

TERRENO DE 30,00 HA - CULTIVO DE MANGO, SECTOR JUNQUILLO - PARROQUIA ISLA DE BEJUCAL

La CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P., mantiene un proceso coactivo N° 2021-0120-02 en contra de la .Compañia BUYCOSTA S.A., representada legalmente por la Sra BELLA JANNET TROYA LEON, deudora principal; la misma que es propietaria de bien inmueble, con un area de 30,00 Ha; por lo consiguiente, solicita al **ING. ALMEIDA GUERRERO GABRIEL ENRIQUE**. Perito Avaluador calificado por la Superintendencia de Bancos y Seguros, Reg PA- 2003-370, para que que realice la valorizacion de dicho inmueble. La inspeccion se llevo acabo el dia MARTES **17 DE JULIO DEL 2024** siendo las **10:30 AM**; se procede a la inspeccion acompañado por el Sr.**CALIXTO MORANTEVALENCIA,** en calidad de Depositario de la Corporacion Financuera Nacional B.P.

259
doscientos
cincuenta
y nueve

Gabalmeg

ESPECIFICACIONES GENERALES DEL INFORME DE AVALUO

a. **Cliente y Propietario:**

BUYCOSTA S.A.

RUC 0992741511001

LORENZO DE GARAYCOA 3112 Y LETAMENDI

PARROQUIA: AYACUCHO - CANTON: GUAYAQUIL - PROVINCIA: GUAYAS

0908-719156

REPRESENTANTE LEGAL:

NOMBRE: Sra Bella Jannet Troya Leon

CEDULA: 1203184492

CELL: 0908-719156

b. **Perito:**

ALMEIDA GUERRERO GABRIEL ENRIQUE

Ingeniero Agrónomo

Superintendencia de Bancos

SB-IRG-2019 - 1268

PA – 2003 - 370

Área autorizada: Bienes Muebles e Inmuebles.
Bienes Inmuebles.
Productos Agrícolas.
Maquinarias y Equipos de Aplicación Agrícola.

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL
AB ANDREA CHAVEZ ABRIL

c. **Fechas:**

SOLICITUD:	GUAYAQUIL,12 - JUNIO - 2024.
INSPECCIÓN:	GUAYAQUIL,17 - JULIO - 2024.
ENTREGA:	GUAYAQUIL,20- MARZO - 2025.

d. **Finalidad del avaluó:** Avaluo

e. **Propósito Informe Valoración:** Determinar el costo del Bien

f. **Tipo del Bien:** Rural

g. **Ubicación del bien inmueble**

Sector Jujanillo, terreno asentado en el sector de Jujanillo, entrando por la via asfaltada E484(San Juan-Vinces), tomar margen derecho de la via lastrada, y avanzar 4 km, hasta llegar a la Hda Jujanillo, y avanzar 2,5 km, hasta llegar a la Hda La Panchita, y de aqui, avanzar 5,5 km por caminos vecinales, hasta llegar a la Hda. San Antonio

i. Solar: Terreno
ii. Sector: Jujanillo
iii. Parroquia: Isla de Bejucal
iv. Canton: Baba
v. Provincia: Los Rios

h. **Coordenadas Georreferenciales. Latitud Longitud:** 2°29'41.4"S 80°12'11.6"W

i. **Régimen de Propiedad: Privada**

j. **Codigo Catastral:** No se proporciono, se obtuvo dato del informe de embargo.

Gabalmeg

INFORME DE AVALUO

Fecha de asignación :	12 de junio del 2024
Oficial a cargo del cliente :	
Oficina :	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL BP
Fecha de inspección :	17 de julio del 2024
Nombre del cliente:	BUYCOSTA S.A.
Teléfono del cliente :	0908719156

TIPO DE BIEN: TERRENO Y CULTIVO

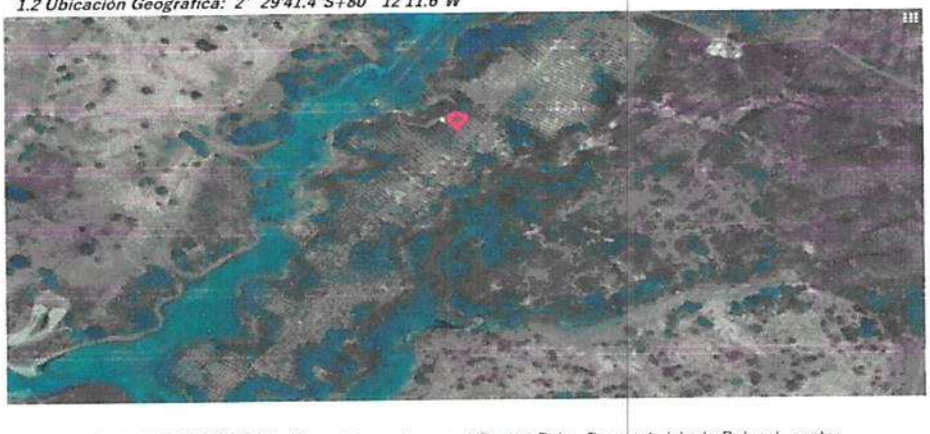
1.- UBICACIÓN Y ESQUEMA

1.1 Ubicacion

Dirección :	Sector Jujanillo, terreno asentado en el sector de Jujanillo, entrando por la via asfaltada E484(San Juan-Vinces), coger margen derecho, de la via lastrada, y avanzar 4 km, hasta llegar a la Hda Jujanillo, 2,5 km, hasta llegar a la Hda La Panchita, y de aqui, avanzar 5,5 km por caminos vecinales, hasta llegar a la Hda. San Antonio

Sector:	Jujanillo	Lote No. :	
Cantón :	Baba	Parroquia :	Isla de Bejucal
Provincia :	Los Rios	Ciudad :	Isla de Bejucal

1.2 Ubicación Geografica: 2° 29'41.4"S+80° 12'11.6"W



1.3.- ACCESO A LA PROPIEDAD.- El predio se situa en el Canton Baba, Parroquia Isla de Bejucal, sector Jujanillo, a 8,90 km de la Hda Jujanillo, y a 12,90 de la via principal E484(San Juan - Vinces).

2.-DOCUMENTACION LEGAL

2.1. ANTECEDENTES LEGALES DEL BIEN QUE RESPALDEN SU PROPIEDAD, GRAVÁMENES QUE PESEN			
FORMA DE ADQUISICIÓN:	**AÑO:**	**GRAVÁMENES (S/N)**	
EMBARGO	2023	SI	
Otros (Especificar)		**Clave catastral**	1202511300496
NOMBRE COMPLETO DEL VENDEDOR:		**Avalúo catastral**	
CORPORACION FINANCIERA NACIONAL - BP			

OBSERVACIONES (Indicar permisos, servidumbre, concesiones, areas de reserva, areas de protección, etc.)

De acuerdo a la Providencia de fecha del 12 de Junio del 2024 dentro del PROCESO COACTIVO Nro. 2021-0120-02, que sigue la Corporación Financiera Nacional B.P., contra los coactivados, BUYCOSTA S.A. con RUC 0992741511001, debidamente representada por el señorA TROYA LEON BELLA JANNET, en calidad de **Deudora Principal**, con c.c.:1203184492,, se me designo como perito avaluador debidamente calificado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador según Resolución No. SB- IRG-DRTL-2022-813 y por el Directorio de la Corporación Financiera Nacional B.P., mediante resolucion DIR-077-2023, a fin de realizar el avalúo del bien inmueble embargado consistente en: UN LOTE TERRENO CON UNA EXTENSIÓN DE TREINTA HECTAREAS (30 Has) UBICADO EN LA PARROQUIA ISLA DE BEJUCAL, DEL CANTÓN BABA,, PROV. DE LOS RIOS, con estos antecedentes se procede a realizar el siguiente. Informe de avalúo. De acuerdo al ACTA DE EMBARGO, fue realizada el 10 de octubre del 2023, por parte de Depositario de la CFN-BP, Sr. Calixto Morante Valencia.

TIPO DE BIEN/CLASIFICACIÓN		**DOCUMENTOS DE VALIDACIÓN**	
		ESCRITURA	

260
Doscientos sesenta y

RURAL	5 AGRICOLA		CERTIFICADO DE GRAVAMEN	x
			PAGO DE IMPUESTO PREDIAL	
			LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO	x
	OTROS		OTROS (especificar)	

OBSERVACIÓN: Terreno rural de uso agricola

TIPO DE CONSTRUCCION PREDOMINANTE		VIAS DE ACCESO		CARACTERISTICAS HIDROLÓGICAS DEL PREDIO			
HOMIGON ARMADO		ASFALTADA		RIOS		CANALES DE RIEGO	
MIXTA		EMPEDRADA - LASTRADA	x	RIACHUELOS		RESERVORIO	
MADERA		CAMINO DE HERRADURA		VERTIENTES		ALBARRADA	
OTROS		OTROS		POZOS PROFUNDOS		AGUA POTABLE	

OBSERVACIONES: Terrenos planos.

CARACTERISTICAS DE LA REGION		CARACTERISTICAS EDAFOLOGICAS			
ALTITUD	13 msnm	COLOR	amarilla	PENDIENTE	0,00%
TEMPERATURA	24-25 ºC Promedio	TEXTURA	franco limo arcilloso	PH (opcional)	neutro
PRECIPITACION ANUAL	1800 - 2000 mm	PEDREGOSIDAD	baja	DRENAJE	medio
% HUMEDAD	60-80%	EROSION	baja	SALINIDAD	no

2,2.- LINDEROS PARTICULARES DE LA PROPIEDAD

El terreno se encuentra a aproximadamente a 12,9 km de la cabecera parroquial, Isla de bejucal y a 14 km de la cabecera cantonal de Baba. Su via de ingreso a la propiedad es lastrada (Via Hda Jujanillo-Hda La Panchita-Hda San Antonio). El sector es agricola, observandose una gran cantidad de cultivos como maiz, arboles frutales y maderables: Palma Africana, ganaderia, entre otros. La propiedad en estudio esta conformada por un solo lote, que forman un solo cuerpo, A continuacion se detallla el area y sus linderos:

	Dimensiones (m)	Límites y Descripción
Norte :	263,00	Hacienda Lomas de Jujanillo de propiedad de la Hacienda Lomas de Jujanillo S.A.C. en predios rústicos, en linea recta desde el punto A hasta el punto B mide doscientos sesenta y tres metros;
Sur :	95,00	Hacienda Cerrito de Oro propiedad del señor Fidel Vera línea quebrada que va desde el punto C hasta el punto D, mide noventa y cinco metros
Este:	781,00	Con Hacienda Lomas de Jujanillo de propiedad de la Hacienda Lomas de Jujanillo S.A.C. en predios rústicos, en una linea quebrada que va desde el punto B hasta el punto C, mide setecientos ochenta y un metros; y
Oeste :	875,00	Linda tanto con la Hacienda Las Cañitas de propiedad del señor Pablo Cruz como con la propiedad de la señorita Nicasia Contreras en una linea quebrada que va desde el punto A hasta el punto D, mide ochocientos setenta y cinco metros

Superficie	**30,00**	Ha	Alicuota	**0,000** %
Total	**300000,00**	m2		

NOTA: El terreno esta conformado por un lote de de 30,00 Ha o 300000,00 m2, Su entorno es rural, netamente agricola. Los datos de linderos y medidas fueron tomados de la copia de erscritura de Compraventa, proporcionada por el Propietario. El Terreno se encuentra a pocos minutos de la cabecera cantonal de Balzar, el mismo que se utilizara para efecto de la valorizacion en el presente informe de avaluo

3.- DESCRIPCION DE LA ZONA

3.1 : Plusvalía

El terreno presenta una plusvalia media, ya que el sector tiene poca implementación de servicios públicos y es una parroquia rural del cantón Baba, cuyo entorno productivo es el desarrollo agricola, pudiendo observar gran cantidad de cultivos como maiz, arboles frutales y maderables, Palma Africana, Cacao, ganaderia, entre otros. Entre los servicios que encontramos en el cantón cercano que es Baba, podemos observar comercio de todo tipo, centros educativos, religiosos, médicos, asi como servicios públicos y privados que cubre las necesidades de los habitantes del sector.

3,2 Clasificacion

Comercial	
Residencial	
Industrial	
Financiera	
Otras	Agricola

3.3 Facilidades de la Zona

Teléfono		
Luz		x
Agua Potable		
Alcantarillado		
Vías :	Asfaltadas	
	Adoquinadas	
	Empedradas	
	Tierra / Lastre	x
	Otras	
Transporte colectivo		x
Cercanía zonas comercial(poblados)		12,9 km canton Baba

3.4 Seguridad de la Zona

No presenta ningun riesgo la propiedad. Sector no inundable.

4.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN

4.1 Descripción general del bien y distribución interna

El inmueble en estudio forma un solo cuerpo y se encuentra cultivado con mango en toda su extensión. Dentro de estos lotes se encuentran asentadas una construccion mixta de caña y madera , en mal estado, que no se tomara en cuenta en este informe de avaluo. Una estación de bombeo, con motores en mal estado, un pozo profundo de 80 mt de profundidad, con contrapiso de hormigon armado y un cerramiento de mallas electrosoldadas, sirve para resguardar y contener la bomba de succión de agua que provee del mismo al sistema de riego de la plantación de Mango. El predio tiene acceso a los siguiente servicios: Energia electrica, cuenta con caminos lastrados carrozables,

En el terreno se ha establecido una plantacion de Mango (Mangifera indica L.), Variedad a Tommy Atkins, cuya siembras se ha realizado a un estimado de 111 plantas por hectárea, teniendo en el sitio un total de 33333 plantas con una edad que oscila entre 15 a 20 años (dato suministrado por un trabajador de la Hacienda). En campo se observa que cuenta con sistema de riego por goteo, El gotero desarmable es utilizado como emisor de agua de un sistema de riego por goteo. son dispositivos encargados de entregar (descargar) el agua al suelo. De ellos depende la cantidad de agua aportada la cual va a ser utilizada por las plantas, lo que conlleva a la uniformidad del riego. Todo esto permite el manejo adecuado de la plantación, mejorando la productividad y el tamaño; y reduce los tiempos de cosecha. El manejo cultural de la poblacion es bueno. igual que su control fitosanitario. En general tiene un mantenimiento bueno, la plantacion. Para efecto del avaluo se considera un 30% menos del numero de hectareas sembradas, por los esoacios exixtentes en la plantacion; se considera 27,00 Ha , sembradas,.

261
Doscientos sesenta y uno

4.2 Estado general del bien

Bueno

El terreno se encuentra en buen estado por el mantenimeinto constante que tiene

4.3 Características de la edificación

Nº de Plantas	0
Años de construcción:	18

4.4 Componentes

Salas	0	*Dormitorios*	0
Comedores	0	*Baño privado*	0
Baño publico	0	*Sala de estudio*	0
Salas de estar	0	*Baños familiares*	0
Cocina	0	*Vestidores*	0
Parqueaderos	0	*Estudios*	0
Bodegas	0	*Dormitorio de servicio*	0
Áreas de lavado	0	*Baño de servicio*	0

4.5 Áreas Comunales / Servicios Propios

Salas comunales	No	Guarderia	No
Jardines	No	Parqueos visitas	No
Juegos Infantiles	No	Administración	No
Baños Sauna / Turco	No	Cisterna	No
Piscina	No	Pozo	No
Hidromasaje	No	Generador de Luz	No

4.6 Seguridad

Administrador	No	Puertas eléctricas	No
Guardianía	Si	Sistema de Video-Cama	No
Central Telefónica	No	Citófono	No

Actividad desarrollada dentro del inmueble y Oficinas: Comercializacion del Fruto de Mango

Instalaciones Eléctricas: No posee

Seguridades contra Incendios del inmueble: Si dispone, bocas de agua propias

4.7 Descripción Detallada

Estructura	Metal/H.A
Cubierta	Duratecho
Sobrepiso	Hormigon simple
Area social	No dispone
Dormitorios	No dispone
Cocina	No dispone
Baños	No dispone
Terrazas	No dispone
Paredes exteriores	No dispone
Paredes interiores	No dispone
Fachadas	No dispone
Enlucidos	No dispone
Tumbados	No dispone
Intalaciones eléctricas	No dispone
Instalaciones sanitarias	No dispone
Tuberías de agua	No dispone

Puertas exteriores	No dispone
Puertas interiores	No dispone
Ventanas	No dispone
Pintura exterior	No dispone
Pintura interior	No dispone
Revestimientos interiores	No dispone
Escaleras	No dispone
Circulación comunal:	No dispone
Rejas	No dispone
Muebles de cocina	No dispone
Muebles de baño	No dispone
Mesones	No dispone
Closet	No dispone
Sanitarios	No dispone
Griferia	No dispone
Calentamiento de agua	No dispone
Ascensor	No dispone
Obras Complementarias	No dispone

TIPO DE ACABADOS Ninguno

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Forma	Irregular
Topografía	Plana

5.- ANÁLISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DE VENTA ACTUAL DE BIENES DE SIMILAR NATURALEZA EN EL

UBICACIÓN	AREA	VALOR HOMGENIZADO	OBSERVACIÓN
Se vende Terreno Agricola de 108 hectáreas. en el Canton Via Vinces Mocache	108,00	$4.990,74	1.-https://www.bienesonline.ec/ficha-hacienda-venta-vinces-los-rios_HAV39370.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium
Finca en Venta en Vinces. Topografia 100% plana. Son sabanas. El precio es $4.300 la cuadra. Total 100 cuadras Ideal para todo tipo de cultivos	70,56	$4.875,20	2.https://casas.mitula.ec/adclickdetail/mitula-EC-8160112686489618652?search_terms=fincas-isla-bejucal&page=1&pos=9&t_sec=59&t_or=2&t_pvid=fb880764-d30e-4bf4-b51e-5364ef63733c&clickin=false&type=traffic
Vendo finca en Vinces 67 hectáreas. Topografía plana. Ideal para todo tipo de cultivo. Precio $520.000	67,00	$6.208,95	3.- https://casas.mitula.ec/adclickdetail/mitula-EC-5/90112686489618160?search_terms=fincas-isla-bejucal&page=1&pos=17&t_sec=59&t_or=2&t_pvid=fb880764-d30e-4bf4-b51e-5364ef63733c&clickin=false&type=traffic
VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR HA DEL PREDIO			**$ 5.358,30**

6. VALORACION

6.1 ANÁLISIS DETALLADO DE LA VALORACIÓN Y EL PRECIO DEL AVALÚO TOTAL DEL BIEN.

METODOLOGIA DE VALORACIÓN UTILIZADA PARA EL AVALUO DE LA TIERRA

El método aplicado para la tasación del predio fue el comparativo o de mercado, el cual se sustenta en:
- La recopilación de información en el sitio guiada por el dueño o encargado.
- La consulta a diferentes instituciones públicas y privadas ligadas a esta actividad.
- Estudio del valor objetivo de la oferta y demanda de tierra en la zona.
- La geografía, ecología, agrología, fuente de agua, uso de suelo, distancias a las poblaciones y carreteras (vías de acceso), etc.

METODOLOGIA DE VALORACIÓN UTILIZADA PARA EL AVALUO DEL CULTIVO (obligatorio)

La metodología utilizada para la valoración de los cultivos, se basa en el análisis de los costos de de producción y rentabilidad de los mismos, establecidos en el bien en estudio, de acuerdo al criterio técnico del profesional que realiza la inspección.

METODOLOGIA DE VALORACIÓN UTILIZADA PARA EL AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES(obligatorio)

La metodología utlizada para la valoración se encuentra en base al cálculo de reposición de las construcciones y depreciándolo de acuerdo a la edad, estado, mantenimiento, etc. Aplicando la Tabla de Fitto y Corvinni

7. RECOMENDACIÓN SOBRE LA POSIBILIDAD Y ALTERNATIVAS DE VENTA (FACILIDAD DE LIQUIDACIÓN DEL BIEN)

GRADO DE REALIZACION	ALTA		MEDIA	x	BAJA	
CALIDAD DE LA GARANTIA	ALTA		MEDIA	X	BAJA	

OBSERVACIONES: El Valor de Realización -Inmediata, es el Valor Neto del inmueble que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien en el menor tiempo posible, en las condiciones actuales del inmueble y mercado. Se ha considerado un grado de realización medio, considerando la ubicación del inmueble, porcentaje de avance de obra, la edad, y un tiempo relativo de venta mediato (-10% del valor comercial). Se ha considerado una calidad de garantía media, de acuerdo al buen mantenimiento que presenta el inmueble y su mediana comercialización.

8.- AVALÚO DEL TERRENO

USO ACTUAL	RELIEVE	TIPO DE SUELO (TEXTURA)	SUPERFICIE	UNIDAD (m2/ha)	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
Agricola	Plana	Fra-Arc-Lim	300.000,00	m2	$ 0,535830	$ 160.749,00	$ 144.674,10
		TOTAL:	300.000,00	m2	SUB TOTAL	$ 160.749,00	$ 144.674,10
OSERVACIONES							

9.- AVALÚO DE LA VIVIENDA (ANEXO 2)

DESCRIPCIÓN/TIPO/ ALICUOTA	TIPO DE MATERIAL	AREA	UNIDAD (m2/ ml)	ESTADO ACTUAL	% AVANCE OBRA	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
Construcciones	H.A./Hierro	37,50	m2	Bueno	100%	$ 52,7408	$ 1.977,78	$ 1.780,00
	TOTAL	37,50	m2			SUB TOTAL	$ 1.977,78	$ 1.780,00

10.-DESCRIPCIÓN, EDAD, RENTABILIDAD Y ESTADO DeL CULTIVO DE MANGO

TIPO DE CULTIVO (CICLO)	NOMBRE DE CULTIVO	DENSIDAD Plant/Ha 10x10	EDAD	SUPERFICIE/HA	Produccion kilos/Ha	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
Perenne	Mango	100	18 años	27,00	6350,30	$ 1,32	$ 226.324,69	$ 203.692,22
							$ -	$ -
							$ -	$ -
						SUB TOTAL	$ 226.324,69	$ 203.692,22

11.- COSTO DE PRODUCCION 30,00 HA / DEL CULTIVO DE MANGO

TIPO DE CULTIVO (CICLO)	NOMBRE DE CULTIVO	DENSIDAD Plant/Ha 10x10	EDAD	SUPERFICIE	UNIDAD (m2/ha)	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
Perenne	Mango	100	18 años	27,00	Ha	$ 5.626,04	$ 151.903,08	$ 136.712,77
							$ -	$ -
							$ -	$ -
						SUB TOTAL	$ 151.903,08	$ 136.712,77

OBSERVACIONES: La propiedad tiene un area de 30 ha, actualmente se encuentra cultivada de mango(Mangifera indica L.), con una siembra de 10x10, que da una densida de planta de 100 plantas /ha, tiene un manejo técnico agronomico adecuado que le permitira obtener un producto con calidad de exportacion. La produccion promedio de acuerdo al administrador de la finca es de 7 ton/Ha/año, equivalente a 6350,30 kilos/ha/año. El entorno es netamente agricola. terrenos en buen estado por su constante actividad agricola.

Estuduios de los costos de produccio de 1 Ha de Mango, Tesis de Master; Msc Walter Vladimir Bravo Yandun, periodos 2017 y 2022	https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/9801/1/T4292-MAE-Bravo-Estudio.pdf
Tesis sobre Produccion y comercializacion de Mango Var Tommy	https://repositorio.utn.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/8763/1/03%20AGN%20044%20TRABAJO%20DE%20GRADO.pdf

12.- AVALÚO DE INSTALACIONES Y OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN	TIPO DE MATERIAL	AREA	UNIDAD (m2/m3/ ml/ ha)	ESTADO ACTUAL	% AVANCE OBRA	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
Sistema de Riego por goteo	PVC	27,00	Ha	Bueno	100%	$ 799,24	$ 21.579,48	$ 19.421,53
Pozo profundo 80 mt prof.	PVC	80,00	m	Bueno	100%	$ 84,78	$ 6.782,40	$ 6.104,16

https://www.habitissimo.com.mx/presupuesto/instalar-sistema-de-riego-por-goteo

	SUB TOTAL	$ 28.361,88	$ 25.525,69
TOTAL:			
TOTAL GENERAL (total de los avalúos de las tierras, cultivos, instalaciones, edificación o construcción)		$ 569.316,43	$ 512.384,79
SON: (valor COMERCIAL en letras)	**QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DIECISEIS CON 43/100 DÓLARES AMERICANOS**	PORCENTAJE CASTIGO	10%

13. RESUMEN DE AVALUO GENERAL DEL BIEN

RESUMEN DE AVALUO: **BUYCOSTA S.A.**

CUADRO GENERAL DE VALORES								
DESCRIPCION	AREAPRODUCCION	Und	VALOR REPOSICION		VALOR COMERCIAL		VALOR OPORTUNIDAD	
			Valor Unitario	Valor Total	Valor Unitario	Valor Total	Valor Unitario	Valor Total
TERRENO / ALICUOTA	300000,00	M2	0,535830	160749,00	0,535830	160749,00	0,4822470	144674,10
TOTAL TERRENO				160749,00		160749,00		144674,10
CULTIVO MANGO: PRODUCCION, 7 TON/HAX27 HA=189 TON/HA/AÑO	27,00	HA	8382,396	226324,692	8382,396	226324,692	7544,1564	203692,22
COSTO DE PRODUCCION	27,00	HA	5626,04	151903,08	5626,04	151903,08	5063,4360	136712,77
TOTAL CULTIVO+COSTO PROD.				378227,77		378227,77		340404,99
CONSTRUCCIONES	37,50	M2	72,29173	2710,94	52,7408	1977,78	47,466720	1780,000
TOTAL CONSTRUCCIONES				2710,94		1977,78		1780,00
OTRAS INSTALACIONES								
SISTEMA RIEGO	27,00	HA	1300,000	35100,00	799,2400	21579,48	719,3160	19421,53
POZO PROF. 80 M	80,00	M	150,00	12000,00	84,7800	6782,40	76,302	6104,160
TOTAL OTRAS INSTALACIONES				47100,00		28361,88		25525,69
Total General				**588787,71**		**569316,43**		**512384,79**

RESUMEN DE VALORES

VALOR REPOSICION
QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE CON 71/100 DÓLARES AMERICANOS

VALOR COMERCIAL
QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DIECISEIS CON 43/100 DÓLARES AMERICANOS

VALOR COMERCIAL AJUSTADO
QUINIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON 79/100 DÓLARES AMERICANOS

14.- FACTIBILIDAD COMERCIAL

14.1 Perspectivas de Valorizacion

El inmueble esta ubicado en un sector netamente agricola, rodeado de otras plantaciones similares, con crecimiento medio; de acuerdo a estas condiciones y a la rapidez con que se ejecuten mas Proyectos de este tipo, se podria considerar, que tardara mas de un año en revalorizarse, y habria que hacerse un nuevo avaluo.

14.2 Perspectivas de Comercializacion

De acuerdo a la posibilidad de Venta o Remate del Bien, debera tomar una depreciacion tomando en consideracion lo siguiente: Si existe una posibilidad de venta inmediata, considerar, -10% del valor comercial; Si han transcurrido mas de un año del ultimo avaluo, volver realizar uno nuevo , con valores actuales.

263
Doscientos
sesenta y
tres

15.- REGISTRO FOTOGRAFICO (VER ANEXO DE FOTOGRAFIAS)

cultivo de mango Tommy

Modulo de riego

Gotero desarmable que riega al mango

ramiento de Mallas +Cubierta y contrapiso

Pozo profundo de 80 m

Construccion de columnas amarradas

16.- DECLARACION Y CERTIFICACION DE AVALUO

DISPOSICIÓN: Capitulo IV Normas para la calificación de peritos valuadores. Sección V: Disposiciones Generales. Art. 26 "Los peritos evaluadores serán responsables del contenido total y parcial de avalúo···". Yo, ING. GABRIEL ALMEIDA GUERRERO, por mis propios derechos y/o por los que represento como perito valuador, dentro del informe entregado el 20MAR2025, declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado del (la) TERRENO ubicado en Los Rios - Baba - Isla de Bejucal - Sector Jujanillo - se entra por la via asfaltada E484(San Juan-Vinces), tomar margen derecho de la via lastrada, y avanzar 4 km, hasta llegar a la Hda Jujanillo, y avanzar 2,5 km, hasta llegar a la Hda La Panchita, de aqui avanzar más adentro, 5,5 km, por caminos vecinales, hasta llegar a la Hda. San Antonio que pertenece a la Compañia BUYCOSTA S.A., es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civilmente del mismo.

Fecha de entrega	jueves, 20 de marzo de 2025
Nombre	**Ing, Gabriel Almeida Guerrero** **PERITO AVALUADOR PA-2003-370**
Firma	

Gabalmeg

SOLICITADO POR: **BUYCOSTA S.A.**

ANEXO FOTOGRÁFICO

Motor en mal estado

Motor en mal estado

Cutivo de mango Tommy

mangueras de riego dobre el terreno

Gotero desarmable que riega al mango

Modulo de riego

Frente del terreno-Lado norte de la hacienda San antonio

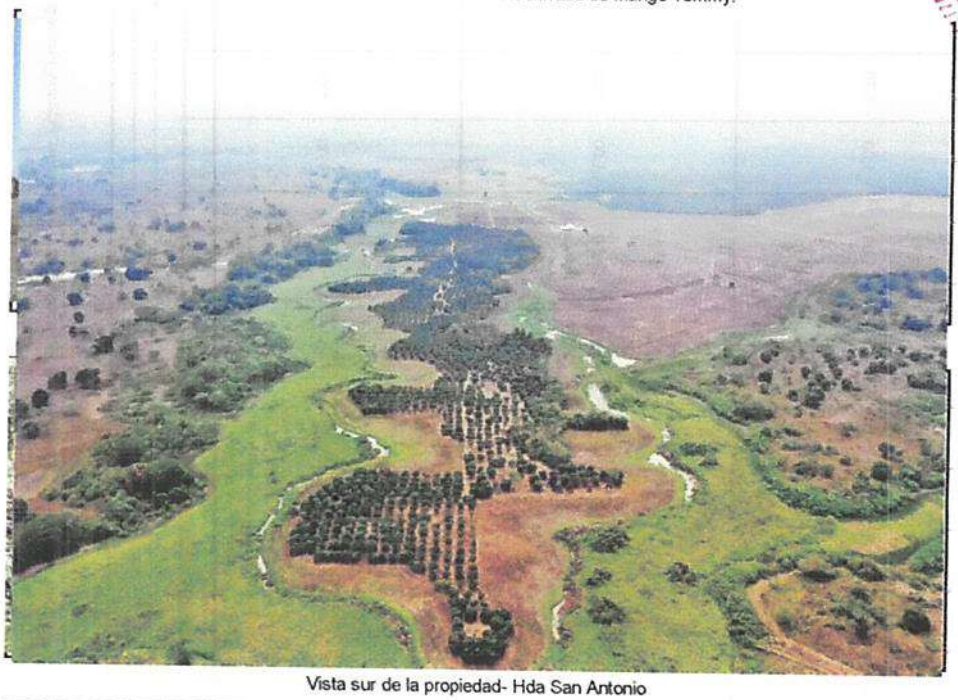
264
doscientos sesenta y cuatro

Gabalmeg

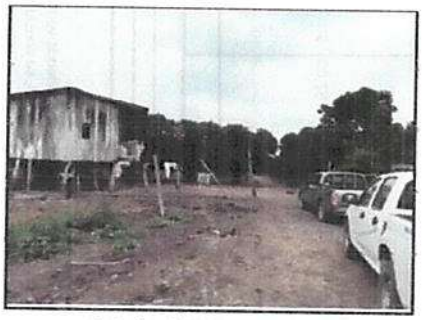
SOLICITADO POR: **BUYCOSTA S.A.**

ANEXO FOTOGRÁFICO

Parte Media de la Hda san Antonio-cultivada de Mango Tommy.



Vista sur de la propiedad- Hda San Antonio



Entrada a la Hda San Antonio.

Con resguardo de la Policia nacional

AB. ANDREA [illegible]

ANEXO 1

BUYCOSTA S.A.

AREA:	300000,00	M2
	30,00	Ha

HOMOGENIZACION DE FACTORES

Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA TOTAL Ha	VALOR VENTA Ha	FUENTE multipl	TAMAÑO multipl	FORMA multipl	TOPOGRAFIA multipl	USO DEL SUELO multipl	AGUAS multipl	UBICAC divide	INFRAEST multipl	TOTAL FACTRS	TOTAL HOMOGENEO	OBSERVACIONES
1	Se vende Terreno Agricola de 108 hectáreas. en el Canton Via Vinces Mocache	108,00	$ 10.694,44	0,80	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	0,47	$4.990,74	
3	Finca en Venta en Vinces. Topografia 100% plana. Son sabanas. El precio es $4.300 la cuadra. Total 100 cuadras Ideal para todo tipo de cultivos	70,56	$ 6.094,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	$4.875,20	
3	Vendo finca en Vinces 67 hectáreas. Topografia plana. Ideal para todo tipo de cultivo. Precio $520.000	67,00	$ 7.761,19	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	$6.208,95	
		SUMA DE VALORES											$16.074,89	
		VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR HA DEL PREDIO											$5.358,30	
													$0,535830	

1.-https://www.bienesonline.ec/ficha-hacienda-venta-vinces-los-rios_HAV39370.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium
La propiedad tiene un valor de 3850000, se considera un 30% que corresponde al valor del terreno, quedando 10694,44 dol/ha.

2.https://casas.mitula.ec/adclickdetail/mitula-EC-8160112686489618652?search_terms=fincas-isla-bejucal&page=1&pos=9&t_sec=59&t_or=2&t_pvid=fb880764-d30e-4bf4-b51e-5364ef63733c&clickin=false&type=traffic

3.- https://casas.mitula.ec/adclickdetail/mitula-EC-5790112686489618160?search_terms=fincas-isla-bejucal&page=1&pos=17&t_sec=59&t_or=2&t_pvid=fb880764-d30e-4bf4-b51e-5364ef63733c&clickin=false&type=traffic

PREDIO TIPO

No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO					VALOR TOTAL
1	Terreno	300.000,00	M2	$ 0,535830					$ 160.749,00
				TOTAL					$ 160.749,00

PERITO: ING. GABRIEL ALMEIDA GUERRERO

Gabalmeg

ANALISIS DE VALORACION CIVIL (TABLA DE FITTO Y CORVINI)

DETALLES	UNID.	CANT.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	INDIRECTOS (25%)	COSTO DIRECTO CONSTRUCCION REAJUSTADO	VALOR REPOSICION	VIDA TECNICA	EDAD	% EDAD	ESTADO DE CONSERVACION	VALIDACION ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO INICIAL	% AVANCE DE OBRA	VALOR UNITARIO FINAL	VALOR COMERCIAL	VALOR DE REALIZACION 10,00%
CONSTRUCCIONES																		
Cerramiento de Mallas con cubierta	M2	8,75	Medios	$45,00	$11,25	$56,25	$492,19	35	18	51	1,5	1	38,52	$34,58	100%	$34,58	$302 58	$272,32
Contrapiso H.A	M2	8,75	Medios	$20,00	$5,00	$25,00	$218,75	50	18	36	1,5	1	24,50	$18,88	100%	$18,88	$165 20	$148,68
Estructura de H.A	M2	20,00	Medios	$80,00	$20,00	$100,00	$2.000,00	50	18	36	1,5	1	24,50	$75,50	100%	$75,50	$1.510 00	$1.359,00
SUBTOTAL		37,50					$2.710,94										$1.977,78	$1.780,00
							$72,29173									$52,7408		
												1						
OTRAS INSTALACIONES																		
Sistema de Riego por goteo	M	27,00	PVC	$1.040,00	$260,00	$1.300,00	$35.100,00	35	18	51	1,5	1	38,52	$799,24	100%	$799,24	$21.579 48	$19.421,53
Pozo profundo 80 mt prof.	M	80,00	Arcilla/PVC	$120,00	$30,00	$150,00	$12.000,00	35	18	51	2,5	1	43,48	$84,78	100%	$84,78	$6.782 40	$6.104,16
SUBTOTAL		107,00					$47.100,00										$28.361 88	$25.525,69
							$440,19									$265,06		
TOTAL		144,50					49810,94										30339,66	27305,69

OBSERVACIONES:

Cerramiento de Mallas con cubierta	3,5	2,5	8,75
Contrapiso H.A	3,5	2,5	8,75
Estructura de H.A	4,0	5,0	20,00
Pozo profundo 80 mt prof	1	80,0	80,00

209,96

AB. ANDREA PACHAR... NOTARIA 14 CANTON MACHALA

265

RESUMEN DE AVALUO: **B OSTA S.A.**

CUADRO GENERAL DE VALORES								
DESCRIPCION	AREA/PRODUCCION	Und	VALOR REPOSICION		VALOR COMERCIAL		VALOR OPORTUNIDAD	
			Valor Unitario	Valor Total	Valor Unitario	Valor Total	Valor Unitario	Valor Total
TERRENO / ALICUOTA	300000,00	M2	0,535830	160749,00	0,535830	160749,00	0,4822470	144674,10
TOTAL TERRENO				**160749,00**		**160749,00**		**144674,10**
CULTIVO MANGO PRODUCCION, 7 TON/HAX27 HA=189 TON/HA/AÑO	27,00	HA	8382,396	226324,692	8382,396	226324,692	7544,1564	203692,22
COSTO DE PRODUCCION	27,00	HA	5626,04	151903,08	5626,04	151903,08	5063,4360	136712,77
TOTAL CULTIVO+COSTO PROD.				**378227,77**		**378227,77**		**340404,99**
CONSTRUCCIONES	37,50	M2	72,29173	2710,94	52,7408	1977,78	47,466720	1780,000
TOTAL CONSTRUCCIONES				**2710,94**		**1977,78**		**1780,00**
OTRAS INSTALACIONES								
SISTEMA RIEGO	27,00	HA	1300,000	35100,00	799,2400	21579,48	719,3160	19421,53
POZO PROF. .80 M	80,00	M	150,00	12000,00	84,7800	6782,40	76,302	6104,160
TOTAL OTRAS INSTALACIONES				**47100,00**		**28361,88**		**25525,69**
Total General				**588787,71**		**569316,43**		**512384,79**

RESUMEN DE VALORES

VALOR REPOSICION
QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE CON 71/100 DÓLARES AMERICANOS

VALOR COMERCIAL
QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DIECISEIS CON 43/100 DÓLARES AMERICANOS

VALOR COMERCIAL AJUSTADO
QUINIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON 79/100 DÓLARES AMERICANOS

¿Cuánto cuesta una hectárea de riego por goteo?

Un ejemplo práctico para comparar cada sistema de riego

Sistema	Coste / Ha (para 20 Ha)	Eficiencia
Pivot	1.500 – 1.600	85-90%
Goteo	**1.300 – 1.400**	90-95%
Cobertura	2.300 – 2.400	80-85%

12 sept 2019

https://www.google.com/search?q=cosot+del+sistema+de+riego+por+goteo+en+mango%2C+en+ecuador&sca_esv=2a9720fd994fa302&sca_upv=1&rlz=1C1GCEB_enEC1042EC1042&ei=TFqhZpjuLoKawbkPws_koA4&ved=0ahUKEwiYxPfguMCHAxUCTTABHclnGeQQ4dUDCA8&uact=5&oq=cosot+del+sistema+de+riego+por+goteo+en+mango%2C+en+ecuador&gs_lp=Egxnd3Mtd2l6LXNlcnAiOWNvc290IGRlbCBzaXN0ZW1hIGRlIHJpZWdvIHBvciBnb3RlbyBlbiBtYW5nbywgZW4gZWN1YWRvciIIEAAYgAQYogQyCBAAGIAEGKIEMggQABiABBiiBDIIEAAYgAQYogRIpA5Q3wpY3wpwAXgBkAEAmAHBAaABwQGqAQMwLjG4AQPIAQD4AQGYAgKgAtEBwgIKEAAYsAMY1gQYR5gDAOIDBRIBMSBAiAYBkAYIkgcFMS4wLjGgB8QF&sclient=gws-wiz-serp

AB. ANDRES CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 34 CANTON GUAYAQUIL

COSTO DE PRODUCCION DE 1 HA DE MANGO AÑO 2023

Tabla 7: Costos de producción de mango por tipo de productor – Imbabura

Costos de Producción Mango Tommy Atkins por tipo de productor				
SISTEMA TRADICIONAL		TIPOS DE PRODUCTORES		
		Pequeños	Medianos	Grandes
Etapas	**Actividades**	**Costos en dólares (USD)**	**Costos en dólares (USD)**	**Costos en dólares (USD)**
1er año Adecuación y asentamiento del Cultivo	Preparación del suelo	247,00	295,00	215,50
	Siembra	474,00	536,00	1060,00
	Fertilización y control Fitosanitario	1005,50	1160,00	1594,50
	Labores culturales	196,00	355,00	250,00
	Riegos	25,00	25,00	25,00
		1947,50	**2371,00**	**3145,00**
2do año Desarrollo y Mantenimiento	Fertilización y control Fitosanitario	716,00	805,00	1005,00
	Labores culturales	196,00	355,00	250,00
	Riegos	25,00	25,00	25,00
		937,00	**1185,00**	**1280,00**
3er año Mantenimiento y cosecha	Fertilización y control Fitosanitario	620,00	780,00	783,50
	Labores culturales	196,00	390,00	250,00
	Riegos	25,00	25,00	25,00
	Cosecha	200,00	600,00	700,00
		1041,00	**1795,00**	**1758,50**
Costo Producción Total		**3925,50**	**5351,00**	**6183,50**
Productividad kg/ha		6000 kg/año	10000 kg/año	13000 kg/año
Utilidad Bruta total/año (USD)		$ 7560	$ 12600	$ 16380
Utilidad Neta/año		**$ 3634,50**	**$ 7249,00**	**$ 10196,50**

https://repositorio.utn.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/8763/1/03%20AGN%20044%20TRABAJO%20DE%20GRADO.pdf

	Productor Mediano	
Valores incrementados a un 5,14% de acuerdo a la inflacion anual en Ecuador, hasta el 2023		
Costo produccion Total	5626,04	
Productividad Kg/Ha	6350,30	7,0 ton/ha
Valor del Kilo mango($)	1,32	
Utilidad Bruta Total/Año (US	8382,39	
Utilidad Neta/Año	2756,35	

https://www.rappi.com.ec/p/mango-tommy-91357 Precio del mango Tommy

Producción de mangos

En el 2020, la provincia del Guayas abarcó el 97% de la producción nacional en este sector.

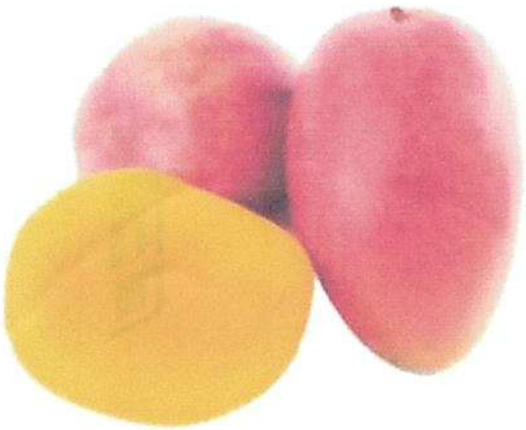
Producción de mangos por provincia en el año 2020

Año	Provincia	No. de Héctareas cosechadas	Producción (tm)	Rendimiento (tm/Has.)	Part (%) en la Producción nacional
2020	Guayas	14.847	78.029	5,26	97,0%
	Los Ríos	254	1.817	7,14	2,3%
	Imbabura	156	86	0,55	0,1%
	Carchi	103	353	3,44	0,4%
	Azuay	56	77	1,39	0,1%
	Santa Elena	19	59	3,18	0,1%
	Total General	**15.435**	**80.422**	**5,21**	**100%**

Fuente: INEC - ESPAC 2020
Elaborado por: Subgerencia de Análisis de Productos y Servicios

AB. ANDREA MATEO ABAD
NOTARIA 34 CANTÓN QUITO

267
doscientos sesenta y siete



$ 1,32 /kg ~~$ 1.75 /kg~~

-25%

$0.0014/gr (Aprox. 400g/ud)

Mi Comisariato

Disponible en **Guayaquil**

400gr +

Compra con tranquilidad y seguridad en Rapp

Nos enfocamos en ofrecerte los mejores precios, medio de pago más práctico para ti. Conoce más